

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | T.b.v. 7 vrijstaande eengezinswoningen ('De Groene Horsten')
- | aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam



December 2019

Ruimtelijke Onderbouwing

T.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van 7 eengezinswoningen, met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein, aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: BPD</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 23 december 2019</i>
<i>Versie</i>	<i>: 4</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 15111/4</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	<u>66</u>
1.1	AANLEIDING.....	<u>66</u>
1.2	VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	<u>66</u>
1.3	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	<u>77</u>
1.4	PLANGEBIED	<u>88</u>
1.5	LEESWIJZER.....	<u>88</u>
2.	RUIMTELIJK BELEID	<u>99</u>
2.1	ALGEMEEN	<u>99</u>
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	<u>99</u>
2.2.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	<u>99</u>
2.2.2	PROVINCIALE VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT	<u>1010</u>
2.2.5	PROVINCIALE VERORDENING RUIMTE 2014.....	<u>1414</u>
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK.....	<u>1515</u>
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	<u>1515</u>
2.3.2	WOONVISIE 2016 - 2020	<u>1717</u>
2.3.3	STRUCTUURVISIE DUIVENVOORDE 2005	<u>1818</u>
2.3.4	BEELDKWALITEITSPLAN DUIVENVOORDECORRIDOR.....	<u>1818</u>
2.3.4.1	ALGEMEEN	<u>1818</u>
2.3.4.2	RELATIE ONDERHAVIG PLANGEBIED	<u>1919</u>
2.3.5	RUIMTELIJKE UITNODIGING: MAAK HET IN DE DUIVENVOORDECORRIDOR.....	<u>1919</u>
2.3.6	BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018-2021.....	<u>2020</u>
2.3.7	PARKEERNOTA.....	<u>2221</u>
2.3.8	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2016-2021.....	<u>2222</u>
2.3.9	BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP RIJNLAND.....	<u>2322</u>
3.	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	<u>2424</u>
3.1	INLEIDING.....	<u>2424</u>
3.2	BESTAANDE SITUATIE.....	<u>2424</u>
3.2.1	RUIMTELIJKE ANALYSE (OMGEVING).....	<u>2424</u>
3.2.2	FUNCTIONELE ANALYSE	<u>2626</u>
3.2.3	BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED.....	<u>2626</u>
3.3	NIEUWE SITUATIE	<u>2626</u>
3.3.1	OPZET BOUWPLAN BINNEN LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK	<u>2727</u>
3.3.2	LANDSCHAPPELIJK INPASSING IN CULTUURLANDSCHAP	<u>2929</u>
3.3.3	ONTWIKKELING VAN RECREATIEF MEDEGEBRUIK.....	<u>3030</u>
3.3.4	ONTWIKKELING ECOLOGISCHE VERBINDINGEN	<u>3131</u>
3.3.5	BEBOUWING.....	<u>3131</u>
3.3.6	INRICHTING ERVEN	<u>3535</u>
3.3.7	PARKEREN EN ONTSLUITING.....	<u>3636</u>
3.4	TOETSING AAN BEELDKWALITEITSPLAN DUIVENVOORDECORRIDOR.....	<u>3636</u>

3.5	DUURZAAMHEID.....	<u>4040</u>
3.6	BELANGEN OMWONENDEN	<u>4040</u>
3.7	BEOORDELING Q-TEAM	<u>4040</u>
3.8	WELSTAND	<u>4041</u>
3.9	CONCLUSIE	<u>4141</u>
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	<u>4242</u>
4.1	PARKEREN	<u>4242</u>
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	<u>4444</u>
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	<u>4647</u>
5.1	WEGVERKEERSLAWAAI	<u>4647</u>
5.2	LUCHTKWALITEIT	<u>4647</u>
5.3	NATUUR.....	<u>4748</u>
5.3.1	INLEIDING.....	<u>4748</u>
5.3.2	NATUURTOETS	<u>4849</u>
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	<u>4950</u>
5.4.1	INLEIDING.....	<u>4950</u>
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	<u>5051</u>
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	<u>5152</u>
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN.....	<u>5152</u>
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	<u>5152</u>
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	<u>5253</u>
5.5	WATER	<u>5354</u>
5.5.1	INLEIDING.....	<u>5354</u>
5.5.2	BELEID	<u>5354</u>
5.5.3	BESTAANDE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	<u>5455</u>
5.5.4	WATERSYSTEEM	<u>5455</u>
5.5.5	WATERVEILIGHEID EN WATERKERINGEN.....	<u>5657</u>
5.5.6	WATEROPGAVE	<u>5758</u>
5.5.7	KLIAMAATADAPTATIE	<u>5859</u>
5.5.8	GRONDWATER EN VOORKOMEN VAN HEMELWATEROVERLAST.....	<u>5960</u>
5.5.9	AFVALWATERKETEN EN RIOLERING.....	<u>5960</u>
5.5.10	WATERKWALITEIT	<u>5960</u>
5.5.11	CONCLUSIE	<u>5960</u>
5.6	BODEM.....	<u>6061</u>
5.6.1	ALGEMEEN	<u>6061</u>
5.6.2	ONDERZOEK.....	<u>6061</u>
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	<u>6162</u>
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	<u>6263</u>
5.8.1	INLEIDING.....	<u>6263</u>
5.8.2	ONDERZOEKRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	<u>6364</u>
5.8.3	CONCLUSIE	<u>6364</u>

6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	<u>6465</u>
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	<u>6465</u>
6.2	ARCHEOLOGIE	<u>6466</u>
6.2.1	ONDERZOEKEN.....	<u>6466</u>
6.2.2	CONCLUSIE EN VERVOLG	<u>6667</u>
7	UITVOERBAARHEID.....	<u>6970</u>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	<u>6970</u>
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	<u>6970</u>
	OVERZICHT BIJLAGEN:	<u>7172</u>

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel gelegen in de noordelijke hoek van de Noortheylaan en de Veursestraatweg achter de nummers 201 – 211, te Leidschendam, bestaat het voornemen om 7 eengezinswoningen, met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd op twee erven.

De nu aanwezige kassen van het voorheen aanwezige glastuinbouwbedrijf worden verwijderd.



Fig. 1.1 Luchtfoto planlocatie, met projectlocatie (oranje omkaderd)

bron: Google Earth

1.2 Vigerend planologisch regime

Voor de ontwikkellocatie is op 30 mei 2017 de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' vastgesteld. Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de termijn van de verordening. Bij het vaststellen van een beheersverordening wordt doorgaans het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd. Voor het plangebied betrof dat deels het bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-Voorburg d.d. 5 september 2007. Deels, omdat voor een gedeelte van dat bestemmingsplan goedkeuring is onthouden aan de op het perceel gelegde bestemming 'Agrarisch gebied met

landschappelijke waarden / open gebied'. Voor wat betreft het gedeelte van het perceel waaraan goedkeuring is onthouden (zie onderstaande figuur 1.1, het rood omkaderde gedeelte) geldt dan het voordien geldende bestemmingsplan. Ook als gevolg van dat bestemmingsplan gold een agrarische bestemming ten behoeve van glastuinbouw.

Een verdere bespreking van deze bestemmingsplannen wordt hier achterwege gelaten. In dit kader is het voldoende om vast te stellen dat het toepasselijke planologische regime de bouw van de 7 eengezinswoningen op het projectgebied niet toelaat. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie paragraaf 1.3).



Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor' (projectgebied: blauwe pijlen)

1.3 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de bouw van de woningen. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.4 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Veur, Sectie A, nummer 979, 1072 (ged.), 1292, 1293 (ged.) en 1439. De locatie heeft een oppervlakte van 22.600 m².

Het plangebied waarop de woningen gerealiseerd worden, is gelegen in de noordelijke hoek van de Noortheylaan en Veursestraatweg. Dit betreft het landelijk gebied, een gebied dat voor een groot deel bestaat uit laagbouw van diverse woningen en boerderijen.

Op dit moment staan op het perceel nog de kassen van het voormalige glastuinbouwbedrijf. Deze kassen zullen, zoals eerder benoemd, worden gesloopt.

Zie voor wat betreft het plangebied ook figuur 1.1.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

In paragraaf 2.2 wordt kort verwezen naar de beleidskaders die in algemene zin van toepassing zijn, maar waarin niet of nauwelijks concrete uitgangspunten, beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd voor het projectgebied. Paragraaf 2.3 en verder behandelen de beleidsdocumenten die wel concreet en/of specifiek van betekenis zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de (Rijks)Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM).

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst stilgestaan bij de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte. Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan

worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Conclusie

Nu het plan hier slechts 7 woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Algemeen

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 voornoemde VRM vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd. Deze actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren. Op 19 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de VRM in werking getreden.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Eén van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en

binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte.

De bij de VRM behorende kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kaart biedt inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte.

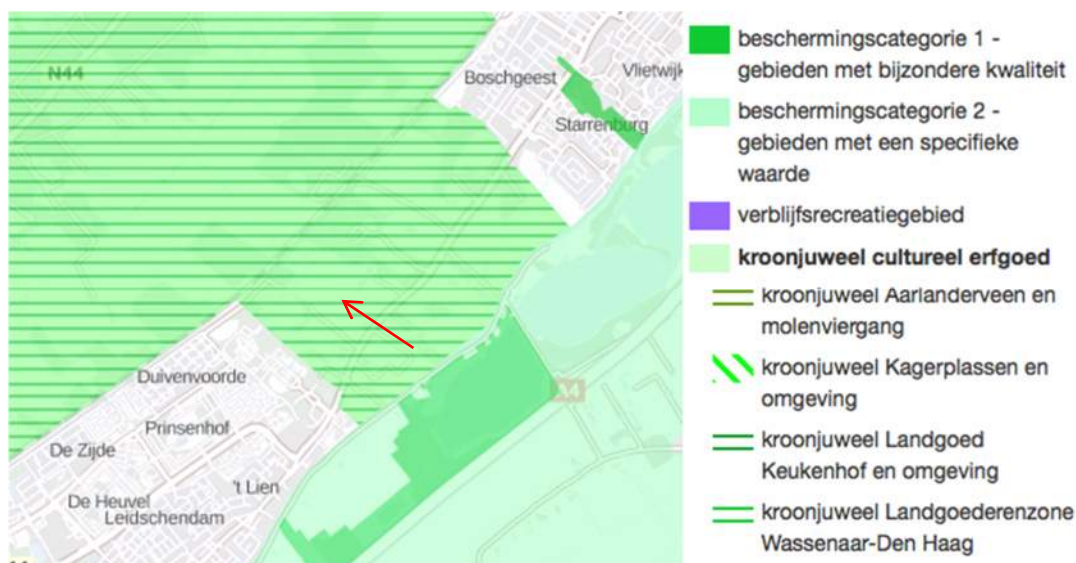


Fig. 2.1 Uitsnede kwaliteitskaart VRM (projectlocatie: zie rode pijl)

Groene buffer

De projectlocatie wordt in de VRM aangeduid met een *'beschermingscategorie 2 – gebieden met een specifieke waarde'*. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De volgende gebieden hebben specifieke waarden:

- belangrijke weidevogelgebieden
- openbare recreatiegebieden
- groene buffers

De projectlocatie ligt in de zogenaamde 'Groene buffer'. Hierover zegt de VRM het volgende.

Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de

groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw.

Aantrekkelijke landschappen en toegankelijke natuur nabij de stad zijn belangrijk voor een goed leef- en vestigingsklimaat in de stad. Ze hebben een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen. In de groene ruimte nabij de stad is verbetering van de recreatieve kwaliteit en bereikbaarheid daarom een belangrijke opgave. Goede stad-landverbindingen, fijnmazige netwerken en opheffing van barrières kunnen de toegankelijkheid van het landschap nabij de stad verbeteren. Ook natuur heeft een recreatieve waarde en moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn. De landbouw kan op diverse manieren verbreden en inspelen op de nabijheid van de stad.

Deze opgave heeft extra urgentie in relatief kleine open ruimten grenzend aan stedelijk gebied en in de groene ruimten tussen de stedelijke gebieden. Omdat de stedelijke invloed hier verhoudingsgewijs groot is en soms van meerdere kanten komt, is extra zorgvuldigheid bij ruimtelijke ontwikkelingen geboden. Behoud van deze ruimten is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied, aangezien ze op de schaal van de provincie een onmisbare tegenhanger vormen van de stedelijke dynamiek en verdichting.

Deze groene buffers vallen in categorie 2 van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit, 'gebieden met een specifieke kwaliteit' (paragraaf 3.2.2). Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. Stabiele en aantrekkelijke stadsranden en goede inpassing van infrastructuur dragen hieraan bij.

Cultuurhistorische kroonjuweel

Voorts wordt het gebied in de VRM ook aangeduid met '*beschermingscategorie 1- gebieden met bijzondere kwaliteit*'. Hierover zegt de VRM het volgende.

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan de categorie 'gebieden met bijzondere kwaliteit' zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit.

Het gaat om gebieden met de volgende kwaliteiten:

- *Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland*
- *Cultuurhistorische kroonjuwelen*
- *Graslanden in de Bollenstreek*

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het kroonjuweel 'Landgoederenzone Wassenaar – Den Haag'.

Planspecifiek

Voor de 'Groene buffer' geldt het belang van het behoud van relatief kleine open ruimten, grenzend aan het stedelijk gebied en in de groene ruimten tussen de stedelijke gebieden. Zoals hierboven opgemerkt is zorgvuldigheid bij ruimtelijke ontwikkelingen geboden, omdat de stedelijke invloed hier verhoudingsgewijs groot is en soms van meerdere kanten komt.

Voor het projectgebied geldt dat het aanwezige kassencomplex van 22.600 m² wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden in totaal 7 woningen gerealiseerd, verdeeld over twee erven. Dat betekent dat het bebouwd oppervlak in grote mate zal afnemen. Ook de bouwmassa vermindert fors. Gesteld kan worden dat deze herontwikkeling een wezenlijke bijdrage levert aan het creëren van de gewenste openheid van het gebied. Voor een uitgebreidere beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor het 'Cultuurhistorische kroonjuweel' geldt het belang van het behoud van het cultuurhistorische unieke karakter, zodanig dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat. Vanwege deze kwetsbaarheid dient uiterst zorgvuldig te worden gekeken naar de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook in dit kader wordt opgemerkt dat het op het projectgebied aanwezige kassencomplex van 22.600 m² wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komen twee erven met de in totaal 7 woningen ingepast in het open weideland, gebaseerd op de boerenerven zoals deze in het gebied ooit zijn ontstaan en in een aantal gevallen nog terug te vinden zijn. Zo wordt gezorgd voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing (voor een uitgebreidere beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing). Gesteld kan worden dat deze herontwikkeling een bijdrage levert aan het beschermen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de fijnmazige recreatieve netwerken in het gebied, zowel voor wat betreft het plangebied aan de Noortheylaan en Veursestraatweg, alsook voor de aangrenzende stedenbouwkundige omgeving.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, waarbij tevens wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing, kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen een verbetering zal zijn van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee wordt, op relatief bescheiden schaal, bijgedragen aan de ambities zoals deze in de VRM worden geformuleerd voor de zogenaamde 'bufferzones' en de 'kroonjuwelen'.

2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Algemeen

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 19 januari 2018) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Voor dit plan is vooral artikel 2.2.1 lid 1 relevant. Hieronder een weergave van de meest belangrijke bepalingen:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- (...)*

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

(...)

- b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.*
- (...)*

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of*
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.*

Planspecifiek

De realisatie van de woningen moet worden beschouwd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Artikel 2.2.1 lid 1 onder a bepaalt dat dit kan onder de voorwaarde dat de

ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet een wijziging op structuurniveau voorziet, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Omdat dit een ontwikkeling betreft die is gelegen op gronden binnen beschermingscategorie b (van het artikel 2.2.1 lid 2, namelijk 'Groene buffer' en 'Cultuurhistorische kroonjuweel') is het noodzakelijk dat er een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgesteld *'waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft'*. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse gegeven van de inpassing van dit plan waarin helder wordt dat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past bij de aard en schaal van het gebied. Voor de gehele Duivenvoordecorridor is een 'Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor' opgesteld. Voor deze ontwikkeling is dit beeldkwaliteitsplan van toepassing en het toetsingsinstrument voor het Q-team Duivenvoordecorridor. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. In het kader van de bespreking van het 'Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor' wordt daarbij ingegaan op de gebiedskenmerken en op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Uit de betreffende analyse blijkt dat met de realisatie van het plan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor een uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3.

Voorts dient ingevolge de Verordening Ruimte te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen belemmering vormt.

Voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet de ontwikkeling aan de Noortheylaan en Veursestraatweg aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen in 2006*. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een

positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

- *versterken van de groene woonstad;*
- *verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;*
- *beter benutten en verbeteren van bereikbaarheid.*

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in Stedelijk Gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt in het buitengebied. Samengevat zijn de ambities voor het buitengebied:

- *de ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van groene woonstad;*
- *verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie;*
- *realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden;*
- *verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.*



Fig. 2.2 Uitsnede kaart structuurvisie (projectlocatie: blauwe pijl)

Het plangebied ligt binnen de zogenaamde 'Duivenvoordecorridor'. De Duivenvoordecorridor vormt samen met Schakenbosch de zogenoemde landschappelijke schakelzone van de gemeente (het landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten). De Duivenvoordecorridor verbindt de polders van het Groene Hart met de duinen, het strand en de zee. Aan de noordelijke kant wordt het gebied begrensd door de spoorlijn Leiden-Den Haag, aan de zuidelijke zijde door de Vliet.

De Structuurvisie vermeldt als expliciete doelstelling voor de Duivenvoordecorridor de sanering van glastuinbouw en het herstellen van het cultuurhistorisch

landgoederenlandschap. De voorheen aanwezige glastuinbouw wordt vervangen door een groene open inrichting:

‘Voor de Duivenvoordecorridor richten we ons op landschappelijk, landelijk en cultuurhistorisch wonen in een sfeer van nieuwe buitenplaatsen. Hier willen we werken aan excellente grondgebonden woningen in het hogere segment, met landelijke en recreatieve voorzieningen.’

Met onderhavige ontwikkeling op de hoek van de Noortheylaan en Veursestraatweg wordt een kassencomplex van circa 22.600 m² kassen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 7 luxe landelijke woningen gerealiseerd. Deze sanering van kassen en realisatie van landelijke woningen sluit aan op de ambities voor het gebied en geeft hier invulling aan, zoals opgenomen in de Structuurvisie.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.

De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020, die mede ontleend zijn aan de strategische visie, blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

- Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt;
- Een strategische inzet van nieuwbouw;
- De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen;
- Integrale aanpak planontwikkeling;
- Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen.

Met onderhavige plan van het realiseren van 7 landelijke woningen wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie, namelijk het behoud en het versterken van de bestaande, gevarieerde woonomgeving en de woonkwaliteit. Bovendien wordt verwacht dat deze woningen worden betrokken door bewoners die een vervolgstap willen maken in hun wooncarrière, waardoor er woonruimte vrijkomt voor jonge gezinnen. Dit zal de doorstroming bevorderen.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam sluit aan op de doelstellingen uit de Woonvisie 2016-2020.

2.3.3 Structuurvisie Duivenvoorde 2005

Reeds in 2005 hebben de gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten de 'Structuurvisie Duivenvoorde' vastgesteld. De structuurvisie voor de Duivenvoordecorridor is een lange-termijn-perspectief dat deze gemeenten hebben opgesteld om het gebied landschappelijke kwaliteitswinst te geven en toegankelijker te maken voor wandelaars en fietsers. Belangrijke elementen in deze visie waren:

- Handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte;
- Versterking van het karakter van het coulisselandschap;
- Versterking van het ontginningspatroon;
- Rood voor groen;
- De verbetering van het landschapsbeeld en de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- Een verbetering van de mogelijkheden voor landschapsbeleving;
- Verbeteren van de vergezichten.

Het hieronder besproken *Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor* uit 2013, alsmede de *Maak het in de Duivenvoordecorridor, Een ruimtelijke uitnodiging*, uit 2017, kunnen als een nadere uitwerkingen worden beschouwd van de in deze structuurvisie genoemde ambities.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Duivenvoorde 2005 (zie ook de uitwerking van de structuurvisie in de hierna besproken Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor, paragraaf 2.3.4).

2.3.4 Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor

2.3.4.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg het *Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor* vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geldt voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gebied van de Duivenvoordecorridor. Met het beeldkwaliteitsplan is het voor de ontwikkelende partijen vooraf duidelijk aan welke

kwaliteitseisen plannen moeten voldoen. Een goed ontwerp is meer dan de optelsom van randvoorwaarden, het gaat daarbij ook om de samenhang der dingen en om de balans die tussen de verschillende uitgangspunten is gevonden en wordt gecreëerd.

Verspreid over het buitengebied komt er relatief veel bebouwing in de vorm van woningen voor. In de Duivenvoordecorridor zijn er drie soorten van wonen aanwezig namelijk het wonen op 'een buitenplaats', in 'een boerderij', of in 'een bebouwingslint'. Waar in de plaats van glastuinbouw, woningen worden ontwikkeld, moeten deze woningen aan één van deze drie typologieën refereren. Hiervoor zijn enkele algemene notities opgesteld en specifieke voorwaarden per bebouwingstype. De ontwikkeling van 'De Groene Horsten' kan worden aangemerkt als 'boerderij'. Daarvoor geeft het beeldkwaliteitsplan regels. Het bouwplan voldoet aan deze regels (verwezen zij daarvoor naar hoofdstuk 3 (paragraaf 3.4) van deze ruimtelijke onderbouwing).

2.3.4.2 Relatie onderhavig plangebied

Bij de planvorming is rekening gehouden met de bovengenoemde regels voor een 'boerderij'. In paragraaf 3.3 is dit nader onderbouwd. De ontwikkeling is aan deze regels getoetst door het Q-team (zie ook paragraaf 3.6). Het Q-team is op d.d. 30 augustus 2018 akkoord gegaan met het plan.

2.3.5 Ruimtelijke uitnodiging: Maak het in de Duivenvoordecorridor

De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft met de Ruimtelijke uitnodiging 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' (2017) een heldere overall visie vastgesteld waarbij natuur, groen, recreatie en cultuurhistorie van het landschap de essentie vormen. In deze Ruimtelijke uitnodiging legt de gemeente Leidschendam-Voorburg haar ambities en eisen vast voor het gebied: een beperkte hoeveelheid eisen waar het moet, ruimte voor creativiteit en innovatie waar het kan.

Het landgoederenlandschap van de Duivenvoordecorridor is een bijzonder cultuurlandschap, ontstaan door de plaatselijke combinatie van strandwallen en veengebieden en het gebruik als gemengd agrarisch gebied en recreatieve buitenplaatsen. Kenmerkend zijn de grote open weidegebieden en de bosblokken met daarin opgenomen de formele en landschappelijke tuinen. In het coulisselandschap zijn de zichtlijnen afwisselend, over de open weidegebieden lang en kort richting groen omzoomde erven, bosclusters en buitenplaatsen. Bomenrijen, houtwallen en bosschages geven het landschap diepte en creëren beschutte 'kamers'. De historische 'erfenis' is een waardevolle en interessante inspiratie. Het oude cultuurlandschap vormt een belangrijke ruimtelijke drager bij de ontwikkeling naar een toekomstbestendige Duivenvoordecorridor.

In deel II van het document 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' wordt het ruimtelijk concept voor de toekomstige Duivenvoordecorridor beschreven en zijn in spelregelkaarten de ambities per deelgebied uitgewerkt. Voor het plangebied voor onderhavig plan 'De Groene

Horsten', op de hoek van de Noortheylaan Veursestraatweg, is echter geen spelregelkaart opgenomen. De gemeente heeft zich bij de ontwikkeling van de spelregelkaarten alleen gericht op zijn eigen gronden.

Conclusie

Niettemin wordt met onderhavig plan wel aangesloten op de ambities zoals benoemd in, met name hoofdstuk 3, 4 en 5 van voornoemd document.

2.3.6 Beleidsregels woningbouw 2018-2021

Om plannen voor woningbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoeften van inwoners heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. In principe wordt alleen medewerking verleend aan plannen die voldoen aan deze beleidsregels.

Ten tijde van het sluiten van een intentieovereenkomst voor dit plan tussen de gemeente en de ontwikkelaar waren echter nog de beleidsregels 2017-2019 van kracht. De destijds geldende beleidsregels zijn daarom hieronder beschreven. Dit gegeven, gecombineerd met het feit dat het plan uitgaat van slechts 7 woningen, betekent dat de beleidsregels woningbouw 2018-2021 niet van toepassing zijn op dit plan.

De beleidsregels woningbouw 2017-2019 bestaat uit volgende uitgangspunten voor nieuwbouw:

A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek (maart 2015, Smartagent / Fakton) geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu. Onderdeel van deze woonmilieus is een aantal voorwaarden met betrekking op verkavelingstype, functiemenging en openbare ruimte. Voor het plan *De Groene Horsten* geldt dat sprake is van een hoogwaardig woonmilieu. De beleidsregels geven voor een hoogwaardig woonmilieu de volgende kenmerken:

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Groene lanen, Historische grachten
- (kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
- Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas.
- Topsegment stedelijk wonen Wonen op stand
- De beste buurt van de stad
- Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
- Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
- Privé-parkeergelegenheid

- In Nederland boven de 800.000 euro
- Nabij stadscentrum

Deze ontwikkeling voldoet aan meerdere van deze kenmerken. Zo is de locatie goed ontsloten middels openbaar vervoer (bushalte op loopafstand, aan de Veursestraatweg) en eveneens met de auto goed bereikbaar. Het betreft hier villa's in een landelijke setting, met veel volwassen groen. De ontwikkeling ziet op woningen uit het topsegment van landelijk wonen, op een eigen kavel, met privé parkeren. De woningen worden gerealiseerd in een omgeving met veel groen.

B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is '30%, tenzij'.

Alleen in uitzonderlijke gevallen is afwijking van dit vereiste percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. In het plan worden in totaal 7 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Gelet op enerzijds de locatiespecifieke factoren waar sociale woningbouw ongewenst is en anderzijds de twee ontwikkellocaties, waar respectievelijk 3 en 4 woningen worden gerealiseerd, is dit aantal te gering om te eisen dat 30% sociaal wordt opgenomen.

C. Het realiseren van duurzame en levensloopbestendige woningen

Bij het ontwerp van onderhavig bouwplan is rekening gehouden met duurzaamheid. Op de daken van de woningen worden zonnepanelen opgenomen om aan de energieprestatieberekening van het Bouwbesluit te voldoen (ofwel: duurzaam energieverbruik). Bovendien worden de woningen gasloos gebouwd en worden ze tevens voorzien van bodemwarmtepompen. Het betreft hier echter geen levensloopbestendige woningen. Ouderen zullen vermoedelijk eerder kiezen voor een appartement of woning met alle voorzieningen op de begane grond.

D. Aandacht voor specifieke groepen inwoners

Het bouwplan bevat 7 woonvilla's. Het bouwplan bevat woningen uit de dure sector. Dat betekent dat deze woningen voornamelijk gekocht zullen worden door bewoners die een vervolgstap in hun wooncarrière willen maken.

E. Aandacht voor doorstroming

Zoals in paragraaf 2.3.2 nader is toegelicht, is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. Het woningbouwplan voor *De Groene Horsten* bevat woningen uit de dure sector. Dat betekent dat deze woningen voornamelijk gekocht zullen worden door bewoners die een vervolgstap in hun wooncarrière willen maken. Dit creëert de gewenste doorstroming in de markt (zie ook paragraaf 2.3.2), waardoor woningen in de goedkope en middeldure sector vrijkomen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het bouwplan voor *De Groene Horsten* zo veel als mogelijk voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2017 – 2019.

2.3.7 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan kan voldoen aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan de Noorthey laan en Veursestraatweg. De onderbouwing dat hieraan wordt voldaan is te vinden in paragraaf 4.1.

2.3.8 Water- en rioleringsplan 2016-2021

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Dat overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. De waterbeheerder heeft aangegeven te kunnen instemmen met onderhavig plan.

2.3.9 **Beleid Hoogheemraadschap Rijnland**

Het plangebied is gelegen in het verzorgingsgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied en de zorg voor de waterkeringen.

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, klimaatadaptatie en gezond water.

De handreiking Watertoetsproces bij Rijnland beschrijft hoe het hoogheemraadschap omgaat met de watertoets. Tevens wordt beschreven wat zij van derden verwacht in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en plannen.

Per 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De erven worden voorzien van een gescheiden stelsel voor vuilwater en hemelwater. De hemelwaterafvoer van daken en verhardingen vindt vertraagd plaats naar het oppervlaktewater, in een combinatie van waterpasserende bestratingen en aansluitingen via greppels naar de hoofdwatergangen in het gebied.

Conclusie

Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan 'De Groene Horsten', voor het perceel aan de Veursestraatweg / Noortheylaan te Leidschendam, voorziet in de bouw van 7 vrijstaande eengezinswoningen, waarbij de nu op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing (kassen) wordt gesloopt.

Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan beoordeeld en onderbouwd.

In deze stedenbouwkundige en landschappelijke paragraaf wordt eerst een beschrijving gegeven van de bestaande kenmerken en waarden van het gebied waarin de projectlocatie ligt. Vervolgens wordt ingegaan op welke wijze deze ontwikkeling invulling geeft aan de ambities voor het plangebied. Daarbij wordt ook verwezen naar het Landschappelijk inrichtingsplan '*De Groene Horsten, Gras voor Glas*', van Tuin- en landschapsarchitectenbureau Jos van de Lindeloof, d.d. 9 november 2017, welke als bijlage I onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke analyse (omgeving)

Het plangebied 'De Groene Horsten' bevindt zich op een perceel in de noordelijke hoek van de Veursestraatweg en de Noortheylaan, in het landelijk gebied van de Duivenvoordecorridor. Het plangebied grenst aan open landschap en is omringd door vrijstaande woningen en weiland.

Het nu op de locatie aanwezige glastuinbouwbedrijf (circa 22.600 m² kassen, ketelhuis en schuren) wordt met het plan 'De Groene Horsten' geheel vervangen door een combinatie van wonen en groen, zoals hieronder beschreven.



Fig. 3.1 Noortheylaan, met de kassen van het projectgebied

Bron: Google Earth

De Duivenvoordecorridor vormt het landelijk gebied tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de gemeente Voorschoten. Het vormt de verbinding tussen de polders van het Groene Hart en de duinen, het strand en de zee. Het landschap kent een verschil tussen de hogere strandwallen en de lager gelegen strandvlaktes. Het plangebied ligt op de overgang tussen de strandwallen en de strandvlaktes.

Kenmerkend voor het landschap zijn de grote open weidegebieden en de bosblokken met daarin opgenomen de formele en landschappelijke tuinen. Het betreft een coulisselandschap met een aaneenschakeling van landschappelijke kamers die zijn gevormd tussen bosvolumes en lanen. De doorzichten en zichtlijnen, samen met het ecologische-, cultuur-, historische- en recreatieve netwerk maken dit landschap zeer waardevol voor de regio.

Het landgoederenlandschap van de Duivenvoordecorridor is een bijzonder cultuurlandschap. Vanuit cultuurhistorische achtergrond zijn er vele zichtassen te ontdekken die zeer waardevol zijn voor de regio. Een belangrijk element hierbinnen is de zichtas op kasteel Duivenvoorde. De toegangspaden zijn helder gedefinieerd met grote eikenlanen. De zichtassen in de open weidegebieden zijn lang. Bomenrijen, houtwallen en bosschages geven het landschap diepte en creëren beschutte 'kamers'.

Verspreid over het landelijk gebied de Duivenvoordecorridor komt woonbebouwing voor. Dit 'wonen' vindt plaats op een buitenplaats, in een boerderij of in een bebouwingslint. Aan de Veursestraatweg en de Noortheylaan staan diverse woningen, boerderijen, bedrijfsruimten en kassen. De gebouwen hebben verschillende korrelgroottes, veelal afhankelijk van hun functies.

De bedrijfsruimten en boerderijen hebben de grootste korrel. De korrelgrootte van de woningen en bijgebouwen zijn kleiner.

Wat opvalt, is de diversiteit van de omliggende bebouwing. In het lint langs de Noortheylaan staat een aantal monumentale boerderijen: een rijksmonument aan de Noortheylaan 1a en een gemeentelijk monument aan de Noortheylaan 2. De gebouwen zijn veelal opgetrokken uit baksteen met een zadeldak, hetzij in riet of keramische dakpannen. De woningen liggen terug ten opzichte van de Noortheylaan. De gevelcompositie is terughoudend en heeft een bepaalde herkenbaarheid die refereert naar de landelijke setting waarin ze staan.

3.2.2 Functionele analyse

Het plangebied maakt, zoals opgemerkt, deel uit van de Duivenvoordecorridor en heeft hierdoor een belangrijke ecologische, cultuurhistorische en recreatieve functie. In ecologisch opzicht is het gebied bijzonder als biotoop voor specifieke dieren- en plantensoorten. De grote open weidegebieden en de bosblokken met daarin opgenomen de formele en landschappelijke tuinen hebben voornamelijk een recreatieve functie, vooral voor liefhebbers van de natuur en de rust. Voor de inwoners van de steden vormt het een aantrekkelijk gebied om te fietsen, te wandelen en te joggen. De rijke historie met de buitenplaatsen Noorthey, Huys Oostbos, Haagwijk en kasteel Duivenvoorde is een aansprekend decor voor recreanten.

3.2.3 Bestaande situatie projectgebied

De huidige locatie bestaat hoofdzakelijk uit bestaande verouderde kassen en bijbehorende ketelhuis en schuren met een totaal bebouwd oppervlakte van circa 22.600 m². Aan de zuidwestzijde wordt het gebied begrensd door de Noortheylaan. Aan de noordzijde is de locatie begrensd door het bestaande weidelandschap. Aan de oostzijde is de locatie begrensd door de Veursestraatweg en de aanliggende bestaande lintbebouwing in de vorm van een aantal vrijstaande woningen (Veursestraatweg 201, 203, 205, 207 en 211).

3.3 Nieuwe situatie

Hieronder volgt een beschrijving van het nieuwbouwplan 'De Groene Horsten'. De invulling van de nieuwe ontwikkeling is grotendeels gebaseerd op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor en de oorspronkelijke structuur van het landschap. Concreet gaat het in de Duivenvoordecorridor om vier doelen:

- *behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek*
- *behoud en de ontwikkeling van het Hollandse cultuurlandschap*
- *ontwikkeling van het recreatief medegebruik*
- *ontwikkeling van de robuuste ecologische verbinding*

De ontwikkeling moet worden aangewend om kwaliteit aan het gebied toe te voegen, om de eigenheid van het gebied te versterken. Deze identiteit wordt bepaald door de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en het landelijk karakter. Daarnaast geldt dus de ambitie om de natuurwaarden te versterken en de recreatieve mogelijkheden te vergroten.

Voor wat betreft de visualisatie van het plan, wordt (nogmaals) verwezen naar het Landschappelijk inrichtingsplan *'De Groene Horsten, Gras voor Glas'*, van Tuin- en landschapsarchitectenbureau Jos van de Lindeloof, d.d. 26 januari 2017, welke als bijlage I onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3.1 Opzet bouwplan binnen landschappelijke karakteristiek

Eén van de doelstellingen voor nieuwe ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor is het 'behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek'. Bekend is dat reeds in vroegere tijden (jaren '50) de boerderijerven verspreid lagen over de oorspronkelijke weidelandschappen (zie pagina 4 van bijlage I, Landschappelijk inrichtingsplan). Dat is ook het uitgangspunt geweest voor de opzet van het nieuwbouwplan *'De Groene Horsten'*.

De nieuwe ontwikkeling kenmerkt zich immers door een opzet in twee nieuwe kleinschalige woonclusters met in totaal 7 woonvilla's, in een open weidelandschap. De twee clusters hebben tezamen een oppervlakte van circa 6.450 m² (2.950 m² Noordcluster + 3.500 m² Zuidcluster) met een totaal verhard oppervlakte (bebouwing + bestrating) van circa 3.500 m² (totaal van 2.000 m² Noordcluster + 1.500 m² Zuidcluster). Het zogenaamde zuidcluster bevat 3 woningen en het zogenaamde noordcluster bevat 4 woningen. Op deze wijze vormen de woningen (per erf) een boerderijensemble, van gebouwen rond een collectief erf, zoals in het Beelkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor bepaald. In dit kader dient te worden stilgestaan bij de grondslag van het toestaan van de 7 woningen. Hierover het volgende.

De provinciale 'ruimte voor ruimte'-regeling is, met de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit in 2014 vervallen. De hierna aangehaalde (en vergelijkbare) regeling is opgenomen in de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg. Gelet op het feit dat er sprake is van een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing, kan hetgeen in de beheersverordening is opgenomen wel als leidraad worden gebruikt maar dienen de 'extra woningen' te worden gemotiveerd o.b.v. het provinciaal beleid opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Met de 'reguliere' Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt bedoeld de regeling zoals die is opgenomen in het vigerende juridisch-planologisch regime, te weten de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', op grond waarvan inhoudelijk de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor' van toepassing zijn.

De betreffende locatie heeft op grond van de beheersverordening de bestemming 'Agrarisch gebied' met landschappelijke waarden / open gebied – AL(o). In artikel 5 lid 10 van de bestemmingsregeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming. In sublid b. van dit artikel is de 'ruimte-voor-ruimte' berekeningsmaatstaf opgenomen: voor elke 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² te slopen kassen mag één woning worden gerealiseerd, tot een maximum van 3 woningen per te saneren agrarisch bedrijf. Een vergelijkbare regeling is overigens ook

opgenomen in de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' en 'Nieuwe Driemanspolder 2009'. De gemeente hanteert deze maatstaf ook als leidraad voor andere ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen.

Gelet op de oppervlakte van de bestaande bedrijven op deze locatie zou in totaal ruimte ontstaan voor het realiseren van maximaal '4+' woningen, naar boven af te ronden naar 5 nieuwe woningen. Dat betekent dat extra aandacht/onderbouwing nodig is voor het toevoegen van extra woningen ten opzichte van wat op basis van de rekenmaatstaf inpasbaar moet worden geacht. Het nader onderbouwen van de bijdrage die het plan in deze vorm levert aan de ruimtelijke kwaliteit, hangt daarmee nauw samen (en is ook als formeel vereiste opgenomen artikel 5, tiende lid, onder g. van de wijzigingsregels). Hierover het volgende.

Zoals eerder is beschreven, bestaan de oorspronkelijke boerenerven uit een hoofdgebouw, de boerderij en bijbehorende bijgebouwen noodzakelijk voor o.a. hooiopslag, werktuigen en de veestallen. Totaal 3 a 4 woongebouwen per erf. Dit is het uitgangspunt voor de uitwerking van de 2 woonerven, een boerderij als hoofdgebouw, bestaande uit een voor- en achterhuis. En 1 of 2 bijgebouwen, de architectonische type Hooiberg, Veeschuur en Wagenschuur. Op beide woonerven staat een hoofdgebouw. Vanuit stedenbouwkundige perspectief wordt dit gebouw ervaren als 1 woonhuis. Het hoofdgebouw is traditioneel het bij afstand het grootste volume. Dat verklaart waarom dit volume 2 woningen bevat. Echter, doordat het hoofdgebouw opgebouwd is uit een voor- en achterhuis ontstaan er 2 woningen. Op die manier zijn er totaal 7 woningen in het plan, maar worden er vanuit de ruimtelijke beleving slechts 5 woongebouwen in zijn totaliteit ervaren, doordat er op erf Noorthey slechts 2 woongebouwen staan, en op erf Duivenvoorde slechts 3 woongebouwen.



Fig. 3.3 Opzet bouwplan 'De Groene Horsten' (rode pijl: zuidelijk cluster, blauwe pijl: noordelijk cluster)

3.3.2 Landschappelijk inpassing in cultuurlandschap

Een doelstelling van het Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor is het 'Behoud en ontwikkeling van het Hollandse cultuurlandschap'. Hierover het volgende.

Het meest beeldbepalende element van dit plan is feitelijk het herstel van het open weidelandschap wat ontstaat door het slopen van de bestaande kassen. Het verwijderen van de huidige glastuinbouw zorgt ervoor dat hier het oorspronkelijke open weidelandschap weer hersteld kan worden. Door de combinatie van de te realiseren nieuwe erven in combinatie met het herstelde landschap wordt de doelstelling behoud en ontwikkeling in praktijk gebracht.

Voorts zullen de boeren erven worden voorzien van een streekeigen inrichting en een inheems beplantingsassortiment. De keuze van streekeigen beplantingen op de erven en natuurvriendelijke oevers in het weidelandschap geven een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied.

De woonclusters verwijzen, zoals opgemerkt, naar de oorspronkelijke boerenerven in dit gebied. De positionering van de erven zorgen voor een transparantie middels ruime zichtlijnen

op en door het nu al op aanwezige open landschap, waardoor bewoners en passanten de oorspronkelijke schaal, ruimtelijkheid en karakteristiek van het landschap gaan ervaren. De erven zijn ontworpen als een samenhangend geheel met elementen als het centrale erf, een moestuin, een boomgaard in combinatie met streekeigen beplanting als leilinde, knotwilgen en elzen.

In het gebied tussen de erven wordt het oorspronkelijke slotenpatroon hersteld met natuurvriendelijke oevers, terwijl het terrein zelf ingericht en geconserveerd wordt als open weidelandschap. Rondom de woonerven wordt er circa 1.000 m² nieuwe watergang toegevoegd rondom het zuidelijke woonerf en circa 500 m² toegevoegd rondom het noordelijke woonerf. Hiermee wordt uiteindelijk een groot deel van verhard terrein vervangen door onverhard, open terrein.

Gesteld kan worden dat met bovenstaande opzet van het plan zo veel mogelijk wordt aangesloten op de oorspronkelijke karakter van het open weidelandschap.



Fig. 3.4 Sfeerimpressie vanaf Noortheylaan

3.3.3 Ontwikkeling van recreatief medegebruik

De ontwikkeling van de boerderijen heeft mede tot doel de recreatiemogelijkheden binnen de Duivenvoordecorridor te versterken, meer mogelijkheden te scheppen voor het maken van een rondwandeling of fietstocht. Met de realisatie van dit plan wordt een vorm van 'recreatief medegebruik' mogelijk gemaakt. In het plangebied wordt immers een aantal graspaden aangelegd, die van zonsopgang tot zonsondergang worden opengesteld.

Voorts is bij de situering en de opzet van de erven rekening gehouden met zogenaamde zichtlijnen. Zichtlijnen die ontstaan door vrijgemaakte zones verhogen de recreatieve waarde van de bestaande fiets- en wandelroutes. Met deze zichtlijnen blijft een relatie in stand tussen het openbaar gebied (paden en wegen) en het open weidelandschap.

3.3.4 Ontwikkeling ecologische verbindingen

Een ander uitgangspunt voor het plan 'De Groene Horsten' is het realiseren van natuurvriendelijke oevers langs nieuwe en bestaande watergangen. Deze oevers en watergangen verhogen de biodiversiteit en vormen een onderdeel in het netwerk van ecologische verbindingen (zie pagina 9 van bijlage I, het Landschappelijke inrichtingsplan).

3.3.5 Bebouwing

Algemeen

De doelstellingen voor de Duivenvoordecorridor zijn in 2008 vastgelegd in het bestuursconvenant tussen Rijk, provincie en deze gemeenten. Het convenant, ondertekend op 19 februari 2008 tussen het voormalig Ministerie van VROM, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, heeft tot doel om een ruimtelijke invulling te geven voor de Duivenvoordecorridor. De ambitie is het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van de aanwezigheid van de duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap.

In de Duivenvoordecorridor dient niet meer woningbouw plaats te vinden dan strikt noodzakelijk. Het bestuursconvenant maakt de realisatie van woningbouw mogelijk, als kostendrager voor de kosten voor verwerving en sloop van voormalige tuinbouwbedrijven, waarbij de footprint/bebouwingsoppervlakte van de nieuwe woningbouw niet groter mag zijn dan 15% van de oppervlakte aan voormalig tuinbouwbedrijf. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aantal gesloopte c.q. nog te slopen opstallen en te realiseren woonbebouwing in de Duivenvoordecorridor.

Reeds gesloopt / nog te slopen:

Reeds verantwoord in provinciale beschikking d.d. 19 september 2016	177.265 m ²
Gesloopt / te slopen in 2016 en 2017	28.930 m ²
Totaal gesloopt (eind 2017)	206.195 m ²
Aanvullend is in 2018 Life & Garden gesloopt	4.933 m ²

Vooralsnog te handhaven, bestaande footprint:

Vlindertuin	2.276 m ²
Gamma	2.950 m ²
Rimmelzwaan	9.460 m ²
Van der Valk	5.470 m ²

<i>Totaal</i>	20.156 m2
---------------	-----------

Te bebouwen in (deel)plannen

Maximaal te bouwen footprint conform het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor¹	30.929 m2
Programma Noorthey	4.000 m2
Programma Buitenvoorde	1.500 m2
Programma 't Schakelstuk	1.000 m2
Programma Vlietvorde Zuid	18.200 m2
Programma Griffioen ('De Groene Horsten')	1.500 m2
Totaal bebouwde oppervlakte (gepland)	26.200 m2
Overblijvende m2 nog te bebouwen	4.729 m2

Onderhavig projectgebied bevat een glasoppervlakte van 22.600 m2. Het verhard terrein (footprint van de 7 woningen in totaal) in de nieuwe situatie bedraagt circa 1.500 m2. Dit is 6,6%. Dat betekent dat het plan op zichzelf voldoet aan het principe 85% (groen) / 15% (rood). Bovendien, zo blijkt uit bovenstaande tabel, wordt met de realisatie van de 7 woningen ook nog steeds voldaan aan de maximaal te bebouwen footprint conform het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor (het totaal in het gehele gebied). Met de realisatie van dit bouwplan blijft immers nog 4.729 m2 over.

Gelet op het voorgaande biedt het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor dus voldoende grondslag voor de realisatie van de 7 woningen op de locatie De Groene Horsten.

Opzet bebouwing

Elk woonerf bestaat, net zoals de oorspronkelijke boerenerven, uit een boerderij met bijgebouwen zoals een hooischaar, veeschaar, wagenschaar en carport. Ieder gebouw heeft slechts één woonlaag en een kapverdieping, met uitzondering van de hooischaar. Deze bestaat uit een half verdiept souterrain, begane grond en 1e verdieping.

De boerderij, het hoofdgebouw bestaat uit een voor- en achterhuis, die ieder op zichzelf een riante woning vormt. Het voor- en achterhuis worden met de kap aan elkaar verbonden en zodanig voorzien van een ruime carport tussen beide woningen. Beide woningen zijn voorzien van dezelfde metselsteen en dakafwerking en vormen zo samen één herkenbaar volume.

De bijgebouwen zijn riante vrijstaande woningen met elk hun eigen verschijningsvorm. De hoofdvorm refereert aan een hooischaar, veeschaar en wagenschaar. Net als bij andere boerenerven zijn de woningen niet met baksteen afgewerkt, maar met hout. Elke woning heeft

¹ = 15% van gesloopt glasopstallen + toebehoren exclusief Life & Garden

een andere houtafmeting en kleur. De daken krijgen wel dezelfde afwerking als het voor- en achterhuis. Hierdoor ontstaat de gewenste samenhang in het aanzicht.



Fig. 3.5 Vogelvlucht Erf Noorthey, bestaande uit voorhuis, achterhuis, hooischuur en carport.



Fig. 3.6 Brug vanaf Noortheylaan, toegang tot Erf Noorthey.



Fig. 3.7 Impressie Erf Noorthey vanaf Noortheylaan.



Fig. 3.8 Vogelvlucht Erf Duivenvoorde, bestaande uit voorhuis, achterhuis, 'veeschuur' en 'wagenschuur'



Fig. 3.9 Oprijlaan door open landschap naar Erf Duivenvoorde.



Fig. 3.10 Impressie erf Duivenvoorde

3.3.6 Inrichting erven

De inrichting van de erven is geïnspireerd op de oorspronkelijke indeling van de in de streek voorkomende boerenerven. De nieuwe erven liggen vrij in de open ruimte en worden begrensd door een watergang. De erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving gerealiseerd (circa 35 cm). De erven hebben collectieve en particuliere ruimtes behorend bij de te realiseren woningen. Van buitenaf vormen de erven een duidelijk beeld als eenheid, terwijl binnen het erf ruimte is voor een persoonlijke invulling. Overgangen van openbaar naar privé vinden op natuurlijke wijze plaats.

Op elk erf wordt een streekeigen boombeplanting aangebracht van (lei)linden, beuk en eik als accenten. Struweel van, wilg, Gelderse roos en hazelaar in combinatie met geschoren hagen, bepalen mede de groene structuur van de erven. Er zijn daarnaast ook voldoende beschutte plekken op het erf ontworpen (zie de impressies in paragraaf 3.3.5).

3.3.7 Parkeren en ontsluiting

Het parkeren vindt geheel plaats binnen de erven. Het parkeren wordt bovendien zoveel mogelijk buiten het zicht gehouden. Daarvoor wordt voor een aantal parkeerplaatsen een voorziening gemaakt onder een doorlopend dak van de hoofdbebouwing. Daarnaast is er informele ruimte op het erf waar bezoekers kunnen parkeren.

Het noordelijk gelegen woonerf met de 4 woningen wordt met een groen, verhard pad, rechtstreeks ontsloten via de Veursestraatweg. Het zuidelijk gelegen woonerf met de totaal 3 woningen wordt ontsloten op de Noortheylaan middels een nieuw aan te leggen brug. Voor het parkeren en de ontsluiting wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Toetsing aan Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor

In paragraaf 2.3.4.1 is aangegeven dat het Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor voor de 'nieuwe boerderij' ook concretere regels geeft waaraan een nieuwbouwplan dient te voldoen. Hieronder worden deze regels weergegeven en wordt (om herhaling te voorkomen) kort aangegeven in hoeverre dit plan daaraan voldoet.

Bebouwing

'Groene eilanden in het open landschap'

- Vanuit de omgeving zien de nieuwe boerderijen eruit als een eenheid.

Planspecifiek: Hier is gekozen voor twee erven, met daarop de nieuwbouw met 3 en 4 woningen. De ruimten tussen de erven is ingericht als open graslandschap. De erven zelf zijn daarbij compact en worden ruimschoots voorzien van bomen. Hierdoor ogen de erven als een eenheid.

Ensemble

- De nieuwe boerderijen vormen een sterk ensemble van gebouwen rond een collectief erf.
- De gebouwen staan in een schijnbaar 'losse' ordening aan of op het erf.

Planspecifiek: Het uitgangspunt voor de uitwerking van de 2 woonerven is een boerderij als hoofdgebouw, bestaande uit een voor- en achterhuis. En 1 of 2 bijgebouwen, de architectonische type Hooiberg, Veeschuur en Wagenschuur. Op beide woonerven staat een hoofdgebouw. De erven zelf zijn daarbij compact en worden ruimschoots voorzien van bomen. Vanuit stedenbouwkundige perspectief wordt dit gebouw ervaren als een geheel.

Hiërarchie

- In de grootte en opbouw van de gebouwen is hiërarchie aanwezig.
- Het hoofdgebouw is gericht op de weg en onderscheidt zich in oriëntatie, materiaalgebruik en detaillering.

Planspecifiek: Het hoofdgebouw wordt gevormd door een voor- en een achterhuis. De overige woningen vormen het (meer ondergeschikte) type van een hooiberg, veeschuur en wagenschuur. De overige woningen zijn wat betreft de omvang kleiner dan het hoofdgebouw.

Eén gebouw

- De gebouwen binnen het ensemble tonen zich als een eenheid.
- De individuele woningen zijn ondergeschikt aan de expressie van het gebouw als eenheid.

Planspecifiek: De gebouwen binnen het ensemble tonen zich als eenheid door hun ruimtelijke herkenbaarheid als volume dat onderdeel is van een boerenerf. De detaillering is ondanks de hiërarchie eenduidig en op elkaar afgestemd. Samenhang wordt gecreëerd door op alle zichtbare daken dezelfde dakafwerking toe te passen.

Technische voorzieningen

- De technische voorzieningen worden van meet af aan mee-ontworpen, vormen deel van de architectuur van het gebouw.

Planspecifiek:

De woningen worden voorzien van donkere pv-panelen met indaksysteem, waardoor deze gelijk liggen met het dakoppervlak. Zodoende zijn deze technische voorzieningen geen storend element in het aanzicht en vallen ze zo min mogelijk op. Woongebouw type Hooiberg krijgt in het bijzonder een voldaksysteem pv-panelen, waardoor het totale dakoppervlakte bestaat uit donkere pv-panelen. Zodoende is er geen onderscheid in dakmateriaal/structuur en valt daardoor de technische voorziening bij dit woningtype in zijn geheel niet op.

Detaillering van de gebouwen

- De architectuur is ingetogen en 'aards', de vormgeving eenvoudig, wars van opsmuk. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen die uit de directe omgeving afkomstig hadden kunnen zijn. Hierbij kan worden gedacht aan gebakken steen, keramische pannen, eikenhout, riet. De gevelcompositie en het kleurgebruik dienen in harmonie met de architectuur te zijn.

Planspecifiek:

De architectuur van de hoofd- en bijgebouwen is eenvoudig en rustig, vrij van rijke detaillering. Voor het hoofdgebouw is gekozen voor een natuurlijke bakstenen gevel, een zanderige, beige kleur voor het ene hoofdgebouw en een rood-aardige kleur baksteen voor het andere hoofdgebouw. Bewust is gekozen voor een dikformaat steen die goed past bij de grootte en karakter van het gebouw. De gevels van de bijgebouwen zijn van hout.

Erf

Het erf is gemeenschappelijk

- De gebouwen staan in een losse ordening aan of op een collectief erf. Daarnaast zijn bij de gebouwen private tuinen mogelijk, zolang het collectieve beeld overheerst. Deze private tuinen kunnen grenzen aan de gebouwen, maar ook als een 'overtuin' meer vrij in de ruimte worden ontwikkeld.

Planspecifiek: De gebouwen voor dit plan staan wel in een losse ordening bij elkaar, rondom een collectief, eigen binnen erf. Het collectieve erf is in gezamenlijk eigendom en beheer. De woningen zijn voorzien van een private tuin, maar zijn niet als zodanig en duidelijk herkenbaar, doordat deze tuinen op een natuurlijke wijze overlopen op het collectieve terrein (naar binnen toe) en het omliggende landschap (naar buiten toe) doordat er geen harde erfafscheidingen worden toegepast.

Erfscheidingsen

- Overgangen van openbaar naar privé vinden op natuurlijke wijze plaats.
- Hoge erfscheidingsen komen niet voor, waardoor men overal de samenhang binnen het geheel ervaart.

Planspecifiek:

Op elk erf komen geen harde, hoge erfafscheidingsen voor. Er wordt gebruik gemaakt van een natuurlijke weilandgreppel die als erfgrens fungeert tussen twee privé-tuinen. Op deze manier ontstaat een natuurlijke overgang.

Erfinrichting

- De erfbeplanting is inheems en transparant, waardoor de gebouwen van buitenaf zichtbaar zijn, maar het geheel opgaat in het landschap.
- Binnen het erf kunnen verschillende thematische tuinen worden ontwikkeld, van siertuin tot boomgaard, van bleekveld tot notenwei.

Planspecifiek: De boerenerven zullen worden voorzien van een streekeigen inrichting en een inheems beplantingsassortiment. De keuze van streekeigen beplantingen op de erven en natuurvriendelijke oevers in het weidelandschap geven een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied.

Parkeren

- Het parkeren wordt buiten het zicht opgelost: hetzij inpandig, hetzij in een schuur hetzij in een omhaagde 'parkeergaard'.

Planspecifiek: Het parkeren vindt geheel plaats binnen de erven. Het parkeren wordt bovendien zoveel mogelijk buiten het zicht gehouden. Daarvoor wordt voor een aantal

parkeerplaatsen een voorziening gemaakt onder een doorlopend dak van de hoofdbebouwing. Daarnaast is er informele ruimte op het erf waar bezoekers kunnen parkeren.

Relatie met het landschap

- De boerderijensembles vormen geen in zichzelf gekeerde wereld, maar gaan welhaast terloops een relatie met hun naaste omgeving aan. Vanuit het ensemble zijn er informele doorkijkjes op het landschap, vanuit het landschap heeft men zicht op een deel van de bebouwing.

Planspecifiek: De woonclusters verwijzen naar de oorspronkelijke boerenerven in dit gebied. De positionering van de erven zorgt voor een transparantie middels ruime zichtlijnen op en door het nu al aanwezige open landschap, waardoor bewoners en passanten de oorspronkelijke schaal, ruimtelijkheid en karakteristiek van het landschap gaan ervaren.

Privaat, collectief en openbaar

- De ontwikkeling van de boerderijen heeft mede tot doel de recreatiemogelijkheden binnen de Duivenvoordecorridor te versterken, meer mogelijkheden te scheppen voor het maken van een rondwandeling of fietstocht. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de boerderijensembles is dat zij nieuwe recreatieve routes mogelijk maken. Het ontwerp moet aangeven hoe de verhouding tussen privaat, collectief en openbaar is en hoe de overgangen tussen de verschillende zones zijn uitgewerkt.

Planspecifiek:

De bestaande recreatieve fiets- en wandelroute loopt onder andere over de Noortheylaan. In hoofdlijn draagt het verwijderen van de kassen en het terugbrengen van 2 moderne boerderij-erven met daartussen een open weidelandschap bij aan de kwaliteit van het uitzicht en de beleving langs deze bestaande recreatieve route. In het plan zelf wordt er geen concrete extra nieuwe route aangelegd, want dat is gezien de stedenbouwkundige ligging niet mogelijk.

Openbare ruimte

- Waar de ensembles worden ontsloten door een eigen toegangsweg heeft deze een traditioneel landelijk beeld. Een smalle weg met brede bermen die zijn ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Eventueel kan de weg worden begeleid door een meer 'boerse' opgaande beplanting, dit kan variëren van onregelmatig in de berm geplaatste elzen en essen tot meer rustieke knotwilgen. Evenals bij de buitenplaatsen voldoet in deze situatie de standaard civieltechnische oplossing voor rijloper, stoep en parkeervak niet. Er moeten profielen worden ontwikkeld die optimaal zijn toegesneden op de sfeer van de boerderij.

Planspecifiek:

Erf Noortheylaan is direct ontsloten op de Noortheylaan middels een eenvoudige brug. Erf Duivenvoorde (noordelijke erf) is ontsloten op de Veursestraatweg middels een moderne

variant van een, smalle landelijk karrespoor pad dat berijdbaar wordt gemaakt voor hulpdiensten. Dit pad wordt aan weerszijde begeleid door een weidelandschap.

3.5 Duurzaamheid

Voor De Groene Horsten is vanaf het begin van de planvorming uitgegaan van gasloos bouwen / wonen. Dit wordt gerealiseerd middels het gebruik van aardwarmte. Middels een gesloten bodemsysteem (een warmtepomp en bodemlussen per individuele woning) wordt de woning voorzien van warm en koud water om te koelen of om op te warmen. Dit gebeurt middels vloerverwarming op zowel de begane grond als op de verdieping. Aanvullend heeft de warmtepomp extra energiebehoefte in de vorm van elektriciteit. Die extra behoefte wordt opgewekt door pv-panelen op het dak van de woning. Zodoende wordt op een duurzame manier de extra elektriciteitsbehoefte voorzien.

3.6 Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.

Gelet op de afstand tussen bestaande woningen en de nieuwbouwlocatie van minimaal circa 30 meter, heeft het woningbouwplan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Vergelijkend met de oude situatie, namelijk de aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf van 22.600 m², zal er eerder sprake zijn van een verbeterd woon- en leefklimaat, vooral voor wat betreft uitzicht en overlast (waaronder licht en geluid).

3.7 Beoordeling Q-team

Alle ruimtelijke plannen binnen de Duivenvoordecorridor worden getoetst door het Q-team. Het Q-team toetst het plan aan de afspraken die zijn gemaakt in het regionale bestuursconvenant (beschreven in paragraaf 3.3.5), aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor (beschreven in paragraaf 2.3.4). Het Q-team wordt gevormd door vertegenwoordigers van de beide gemeentelijke welstandscommissies en twee externe landschapsarchitecten. Bij de toetsing van de bouwplannen heeft het Q-team de plannen beoordeeld op situering, architectuur en materiaalgebruik.

Het Q-team heeft een aantal malen vergaderd over het plan, waarbij de architect en de ontwikkelaar de gelegenheid hebben gehad om het plan toe te lichten. Het Q-team heeft zijn waardering over het plan uitgesproken en is d.d. 30 augustus 2018 akkoord gegaan met het voorgestelde ontwerp.

3.8 Welstand

Op 15 januari 2019 is het bouwplan 'De Groene Horsten' behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke

eisen van welstand. Wel dienen in een later stadium nog de toe te passen gevelmaterialen ter beoordeling aan de commissies te worden voorgelegd. Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.9 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat de voorliggende ontwikkeling weliswaar afwijkt van het vigerende planologische regime, maar wel een wezenlijke bijdrage levert aan het behalen van de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het plangebied van de Duivenvoordecorridor. Het ontwikkelingsplan is ook in overeenstemming met de in het Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor beschreven kwalitatief-ruimtelijke resp. beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie paragraaf 3.2 en 3.3) bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie zelf, als van het omliggende gebied als geheel, leidt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.3 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005 en de Nota Parkeernormen. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'buitengebied'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren bij dit bouwplan is verdeeld over de twee woonerven, hieronder in cijfermatig en schetsmatig in beeld gebracht.

	Zuidelijke woonerf	Noordelijke woonerf
Parkeernorm buitengebied	2,4	2,4
Aantal woningen	3	4
<i>Benodigd aantal p.p.</i>	<i>7,2 (8)</i>	<i>9,6 (10)</i>
Aantal p.p. eigen terrein	3	6
Aantal p.p. op mandelig terrein	5	4



Fig. 4.1 Overzicht parkeerplaatsen Zuidelijk erf

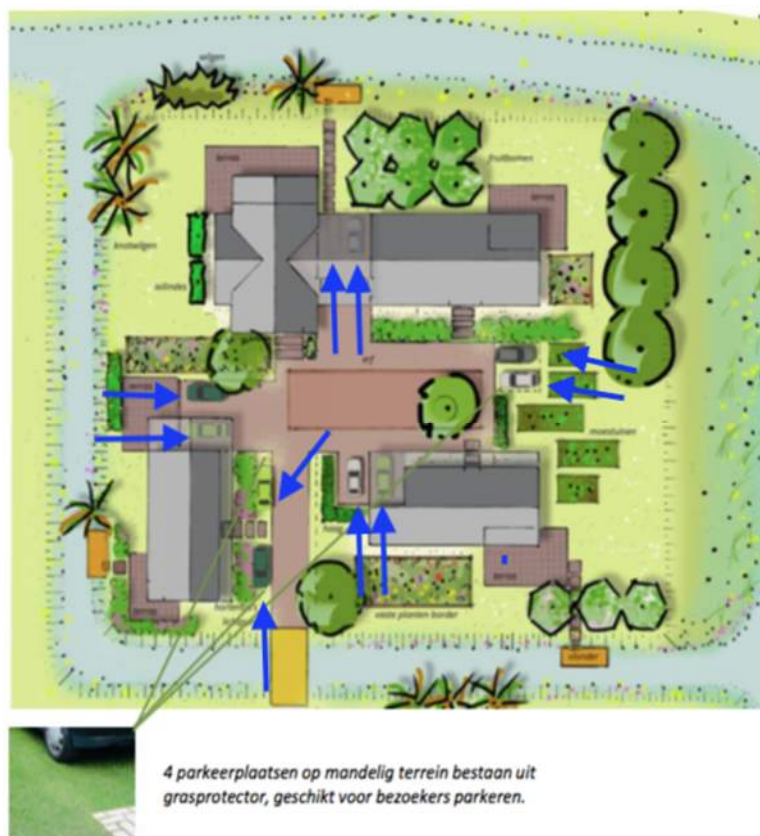


Fig. 4.2 Overzicht parkeerplaatsen Noordelijke erf

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het ontwikkelingsplan voldoet aan de parkeernota.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Het noordelijk gelegen woonerf met de 4 woningen wordt met een groen, verhard pad, rechtstreeks ontsloten via de Veursestraatweg. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt heeft dit niet de voorkeur, maar omdat het hier een bestaande uitrit betreft en een beperkt aantal woningen, volstaat deze ontsluiting. Het zuidelijk gelegen woonerf met de totaal 3 woningen wordt ontsloten op de Noortheylaan middels een nieuw aan te leggen brug. Ter hoogte van de brug wordt bovendien een extra passeermogelijkheid op de Noortheylaan gerealiseerd.

Voorts is onderzocht wat het effect is van de wijziging van de functie van het plangebied voor wat betreft de verkeersgeneratie. Daarbij is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 256 (verdeling ochtend- en avondspits) en CROW-publicatie 317 (kengetallen verkeersgeneratie).

Uit onderstaande tabel blijkt dat er sprake is van een toename van 39 verkeersbewegingen, uitgaande van een weekdag. Voorts blijkt dat ten gevolge van het bouwplan sprake is van een toename van 40 verkeersbewegingen, uitgaande van een werkdag. Deze geringe toename van verkeersbewegingen kan worden opgevangen in de huidige verkeersinfrastructuur (van de Veursestraatweg en de Noortheylaan).

Situatie	Weekdag verkeersgeneratie	Eenheid	Etmaal
Oude situatie (23.000 m2 kassen)	7,25	Ha	18
7 vrijstaande woningen	8,2	Woning	57
Vershil			39

Werkdag verkeersgeneratie	Eenheid	Etmaal	Ochtenspits	Vertrek	Aankomst	Avondspits	Vertrek	Aankomst
10,3	Ha	24	2,1	0,4	1,7	1,9	1,5	0,4
9,1	Woning	64	5,1	4,5	0,6	5,7	1,1	4,6
Vershil		40	3,0	4,1	-1,1	3,8	-0,3	4,2

Gelet op het voorgaande kan bij dit plan de goede bereikbaarheid van de woningen worden gegarandeerd.



Fig. 4.3 Overzicht met ontsluitingen (zie rode pijlen)

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Noortheylaan en Veursestraatweg relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Wegverkeerslawaaï

Voor de realisatie van het plan 'De Groene Horsten' dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Akoestisch onderzoek, De Groene Horsten in Leidschendam, d.d. 28 februari 2018, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- De geluidsbelasting vanwege de Veursestraatweg bedraagt hooguit 47 dB en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat het plangebied niet ligt binnen de zone van andere wegen is een afweging van maatregelen om het verkeerslawaaï te reduceren niet aan de orde en is er geen procedure tot vaststelling van hogere waarden noodzakelijk.
- Vanwege de 30 km/uur weg Noortheylaan bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw maximaal 40 dB. Dit is een waarde die ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft die van toepassing zou zijn indien deze weg een geluidszone zou hebben. De berekende geluidsbelasting staat een goed woon- en leefklimaat derhalve niet in de weg en past binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanuit het thema wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan de Groene Horsten.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*

- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het project heeft betrekking op het realiseren van 7 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd. Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor

activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Duivenvoorde Corridor, Leidschendam*, d.d. 15 december 2017, zie bijlage III) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en/of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijk weidevogelgebied. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen en gebouwen. De ten zuiden van het plangebied gelegen woningen (op minder dan 20 meter afstand) zijn potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus. Deze kunnen zich bevinden onder de dakpannen. Om negatieve effecten op voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus te voorkomen dient de bebouwing, in ieder geval de eerste 25 meter plangebied tot aan de woonhuizen, gesloopt / ontmanteld te worden buiten de broedperiode van de huismus (1 april - 15 augustus).
- Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen van algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen. Nabij het plangebied is een nestplaats (kast) voor een torenvalk aanwezig. Deze soort is grotendeels afhankelijk van dit soort nestvoorzieningen om te broeden.
- Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten Flora en fauna waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Voorts maakt het rapport melding van een uitgevoerde Aeries-berekening. Inmiddels is er echter een geactualiseerde versie van Aeries-calculator beschikbaar, welke gebruikt dient te

worden voor het berekenen van de stikstofdepositie. Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een (geactualiseerde) stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie De Groene Horsten*, d.d. 23 december 2019, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat het plan om 7 eengezinswoningen, met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein nabij de Noortheylaan en Veursestraatweg in Leidschendam zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

De depositieberekeningen in het rapport van Langelaar Milieuadvies zijn uitgevoerd met Aeries Calculator. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state heeft in haar uitspraak van 29 mei 2019 geoordeeld dat Aeries Calculator geen geschikt model is ingeval:

- *er sprake is van een korte afstand tot Natura2000 (enkele tientallen meters); Hiervan is geen sprake bij onderhavige ontwikkeling;*
- *er sprake is van gebouwinvloed bij stallen welke een rol speelt bij de verspreiding (wanneer een emissiebron zich op of nabij een gebouw bevindt, kan het gebouw invloed hebben op de verspreiding van de emissies en de berekende deposities. In AERIOUS Calculator 2019 is geen rekening gehouden met dit effect. Over de invloed van een gebouw op de deposities is nog weinig bekend).*

Beide gevallen zijn niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling. Dat betekent dat Aeries Calculator in dit geval wel een geschikte methode is om de berekening uit te voeren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan. Voorts blijkt dat dit plan wat betreft stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvg) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012.

Tevens dient men rekening te houden met het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307)). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 5,5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 1,3 kilometer. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico).

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen definieert het Rijk momenteel een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt daarbij de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen door het vaststellen van gebruiksruimten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruimte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden. Op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen kunnen gemeenten een routing van gevaarlijke stoffen opstellen. In juli 2012 heeft het college van B&W besloten om geen route gevaarlijke stoffen aan te wijzen.

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden), de A12 (Utrechtsebaan) en de Provinciale weg N206 (Jan Koenenweg en Oosteinde) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet). De projectlocatie ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze wegen.

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig is.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woningen aan de Noortheylaan/Veursestraatweg geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het plan aan de Noortheylaan/Veursestraatweg te Leidschendam gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende water gerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

5.5.2 Beleid

In diverse wet- en regelgeving, alsook beleidsdocumenten, wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. Hieronder worden de meest relevante daarvan genoemd:

- *Waterwet, 2009;*
- *Nationaal Waterplan 2016-2021;*
- *Bestuursakkoord Schoon- en Gezond water 2014;*
- *Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015;*
- *Visie Ruimte en Mobiliteit 2014, provincie Zuid-Holland;*
- *Stroomgebiedsbeheerplan Rijn-West, 2009;*
- *Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021;*
- *Waterbeheerplan 5, 2016-2021 van het Hoogheemraadschap van Rijnland;*
- *Keur en uitvoeringsregels 2015, Hoogheemraadschap van Rijnland.*

Centraal uitgangspunt in voornoemd beleid is dat water meer ruimte gegeven moet worden om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden daarvoor twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

<i>Ten aanzien van waterkwantiteit</i>	<i>: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;</i>
<i>Ten aanzien van waterkwaliteit</i>	<i>: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.</i>

Daarnaast zijn aspecten als beperken van bodemdaling en het vergroten van de ecologische potenties van het water inclusief de oeverzones van belang.

5.5.3 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Op dit moment heeft de locatie de functie van bedrijfsbebouwing en erf bij een glastuinbouwbedrijf en is grotendeels verhard. Het plangebied is een gebied met landelijke en stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater rondom het plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van het landelijk gebied van de gemeente. Rondom het plangebied zijn polder- en boezem watergangen aanwezig. Het water heeft geen recreatieve functie, maar wel belevingswaarde en een ecologische functie. Het water vormt de geleiding van groenstructuren langs de hoofdinfrastructuur. Het plangebied kent geen waterbezwaar in de vorm van een bergingstekort.

5.5.4 Watersysteem

Het hele plangebied bestaat uit boezemland en is omgeven door watergangen op boezempeil. De boezempeilen zijn vastgesteld op een zomerpeil NAP min 0,61 en een winterpeil op NAP min 0,64 m.



Fig. 5.2 Uitsnede legger oppervlaktewateren (plangebied: rode pijl)

Rondom het plangebied liggen primaire en overige watergangen die deel uitmaken van het oppervlaktewatersysteem. Ten noorden van het plangebied ligt een boezemwatergang waarvan de buitenbeschermingszone over het bouwplan ligt.

Na realisatie van het plan komt het watersysteem er als volgt uit te zien:



Fig. 5.3 Nieuwe secundaire watergangen.

Ter plaatse van de blauwe lijnen in figuur 5.3 wordt aanbevolen om een zakgreppel met bergingscapaciteit 100 mm te realiseren om het water van de verharde weg op te vangen en vertraagd via de bodem af te voeren naar het oppervlaktewater. Deze greppel kan plaatselijk worden onderbroken voor een inrit. De greppel wordt aanbevolen ter ontwatering van de weg en de gevoeligheid voor opvriezen.



Fig. 5.4 Aanduiding extra duiker (rode pijl)

Bij de rode pijl (in figuur 5.4) is een duikerverbinding gewenst, omdat het systeem veel doodlopende uiteinden kent. Dat laatste is strijdig met het beleid van de gemeente en bovendien niet goed voor de waterkwaliteit. Hier dient een duiker te worden toegevoegd (rond 1.000 mm).

5.5.5 Waterveiligheid en waterkeringen

In de bescherming tegen overstromingsgevaar zijn waterkeringen belangrijke waterstaatkundige elementen in het watersysteem. In het gebied ligt langs de Veursestraatweg en Noortheylaan (de polder in) een waterkering (zie onderstaande afbeelding). Op deze kering is de Keur van het hoogheemraadschap van toepassing. In de legger worden respectievelijk een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone onderscheiden. Voor elk van de zones gelden aparte verbods- en gebodsbepalingen op grond van de Keur van het hoogheemraadschap. Binnen het plangebied liggen geen afvalwatertransportleidingen van Rijnland.



Fig. 5.5 Uitsnede legger waterkeringen (projectlocatie: rode pijl)

Het bouwplan wordt deels gerealiseerd binnen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de keur. Voor het bouwen en grondwerkzaamheden binnen de beschermingszone en (in mindere mate binnen de buitenbeschermingszone) gelden beperkingen. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de footprints van de bebouwing op het noordelijke erf binnen de buitenbeschermingszone vallen. Het zuidelijke erf valt erbuiten.



Fig. 5.6 Footprint ligging woningen noordelijk erf

De keur geeft geen beperkingen voor het bouwen binnen deze buitenbeschermingszone. Wel zal vanuit één woning een vlonder worden aangelegd naar de watergang, zodat er wel (bouw)werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone. Tevens zullen er grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone vanwege het aanleggen van de nieuwe watergangen. Voor deze werkzaamheden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente. Hierover is reeds contact geweest met de waterbeheerder. De waterbeheerder heeft aangegeven geen belemmeringen te zien voor de realisatie van dit plan.

5.5.6 Wateropgave

Met de realisatie van het bouwplan aan de Veursestraatweg/Noortheylaan zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak in aanzienlijke mate afnemen. De aanwezige kassen (met een oppervlakte van ongeveer 19.000 m², zie tabel hieronder) zullen immers worden gesloopt. Bovendien worden rondom de erven nieuwe watergangen aangelegd. Dit beslaat een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² (zie onderstaande figuren 5.4 en 5.5). Ingevolge de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland betekent dat dat er geen extra verhard oppervlaktewater (bergingscapaciteit) nodig is.

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend:

Toe- / afname verharding	Oppervlakte (circa)
Verharding bestaande situatie	22.600 m ²
Verharding nieuwe situatie	3.000 m ²

TOTAAL	19.600 m²
Extra water nieuwe situatie	1.500 m ²
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	19.600 m² afname
TOTAAL aanleg nieuw water	1.500 m²



Fig. 5.5 Bebouwde oppervlakte bestaande situatie



Fig. 5.6 Bebouwde oppervlakte nieuwe situatie

5.5.7 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden en daarmee de kans op wateroverlast verkleind. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Verder zal, zoals hierboven reeds aangegeven, het bebouwd oppervlak van het perceel aanzienlijk afnemen. Bovendien wordt nog extra water aangelegd om de woonerven heen. De mogelijkheden voor wateropvang zijn derhalve fors toegenomen. Deze maatregelen hebben een positief effect op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast.

Zie voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor de nieuwe woningen paragraaf 3.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.5.8 Grondwater en voorkomen van hemelwateroverlast

Het advies van de gemeente is om de bouwpeilen te kiezen zodat minimaal een hoogteverschil van 0,20 – 0,30 m tussen de weghoogte (kruin) en het vloerpeil wordt gerealiseerd. Dit hoogteverschil is nodig om het hemelwater zonder problemen te laten afvoeren tijdens hevige neerslag. Om grondwateroverlast tegen te gaan wordt aanbevolen om het bouwpeil minimaal 1 meter boven de grondwaterstand te kiezen, die 1x per jaar wordt overschreden. Ter indicatie geldt dat bij de meest representatieve peilbuis nr. 4 aan de Veursestraatweg 185 deze grondwaterstand ongeveer NAP-0,20 m bedraagt.

5.5.9 Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- *hemelwater vasthouden voor benutting;*
- *(in-)filtratie van afstromend hemelwater;*
- *afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;*
- *afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.*

Aangezien er geen gescheiden riolering voor de afvoer van hemelwater aanwezig is, dient het hemelwater op eigen perceel te worden verwerkt, bijvoorbeeld in een greppel of door infiltratie. Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een drukriolering. Het vuilwater van de nieuwbouw wordt op dit drukriool aangesloten. De erven worden voorzien van een gescheiden stelsel voor vuilwater en hemelwater. Hemelwater op de daken en erf-bestrating wordt afgevoerd op aangrenzend open water.

Voor de bouw worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's- houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

5.5.10 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het gebied kent geen knelpunten. Er ligt in het plangebied geen waterkwaliteitsopgave op grond van de Kaderrichtlijn Water. Wel liggen in het gebied kansen om de waterkwaliteit te verbeteren. Het bouwplan wordt deels voorzien van natuurvriendelijke oevers.

5.5.11 Conclusie

Er is sprake van een forse afname van verhard oppervlak. Compensatie is daarom niet aan de orde. Voor bouw- en grondwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering zal een vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hemelwater moet worden afgekoppeld naar een voorziening op eigen perceel.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft schriftelijk, bij brief van 27 maart 2018, een positief wateradvies verstrekt. De brief is opgenomen als bijlage V bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.6.2 Onderzoek

Voor de projectlocatie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Voor perceel Veursestraatweg 205 te Leidschendam zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Historisch onderzoek Veursestraatweg 205 (achter 201-203) te Leidschendam, WLTO, kenmerk 401462, d.d. 10 mei 1999;*
- *Nulsituatie onderzoek terrein achter Veursestraatweg 201-203 te Leidschendam, Blgg Oosterbeek, kenmerk 401462.a, d.d. 3 mei 2000;*
- *Milieukundig onderzoek ketelhuis achter Veursestraatweg 201-203 te Leidschendam, De Straat, kenmerk B02A0764, d.d. 14 januari 2003;*
- *Aanvullend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 en waterbodemonderzoek Veursestraatweg 205, 211 en 213, De Straat, kenmerk B03A0094, d.d. 1 mei 2003;*
- *Actualiserend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 te Leidschendam, MWH Stantec, kenmerk m17a0330.r01, d.d. 10 oktober 2017 (zie bijlage VI)*

Voor perceel Veursestraatweg 211 te Leidschendam zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Verkennd bodemonderzoek Veursestraatweg 211 te Leidschendam, De Straat, kenmerk B01A0563-2, d.d. 12 juni 2001*
- *Actualiserend bodemonderzoek Veursestraatweg 211 te Leidschendam, MWH Stantec, kenmerk m17a0330.r02, d.d. 10 oktober 2017 (zie bijlage VII)*

Voor beide percelen Veursestraatweg 205 en 211 te Leidschendam zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Aanvullend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 en 211 te Leidschendam, d.d. 29 nov. 2018 (zie bijlage VIII)*
- *Rapport Asbestinventarisatie, Mol ingenieursbureau, d.d. 20 nov. 2017 (zie bijlage IX)*

Voorname bodemonderzoeken zijn door het Bodemloket en de Omgevingsdienst Haaglanden beoordeeld. Op basis van voornoemde onderzoeken moet worden geconcludeerd dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dat betekent dat sanering van de locatie noodzakelijk is.

Conclusie

Uit voornoemde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging op de bouwlocatie. Voor de realisatie van het bouwplan dient er sanering plaats te vinden. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende drie bedrijven c.q. functies nader beschouwd:

- a. *Noortheylaan 2*: Op dit perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De activiteiten zijn inmiddels gestaakt, er is geen bedrijvigheid meer. De op het perceel aanwezige opstallen staan leeg. De eigenaar heeft plannen om het perceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Nu er geen bedrijf meer actief is, vormt dit object reeds hierom geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

- b. *Veursestraatweg 199b*: Op dit perceel is een verhuurbedrijf aanwezig (Tiptopverhuur). Het betreffende bedrijf verhuurt 'benodigdheden voor horeca en evenementen'. De VNG-handreiking gaat voor 'Verhuurbedrijven van roerende goederen' uit van een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de projectlocatie bedraagt meer dan 30 meter. Dat betekent dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.
- c. *Veursestraatweg 197*: Op dit perceel is een Gamma gevestigd. De VNG-handreiking gaat voor 'Bouwmarkten' uit van een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de projectlocatie bedraagt circa 70 meter. Dat betekent dat de betreffende Gammavestiging geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Onderzoek naar mogelijke milieubelastende effecten van overige in de omgeving van het projectgebied aanwezige bedrijven c.q. functies, is, gelet op de geruime afstand tot het projectgebied, niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Noortheylaan/Veursestraatweg kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan van 7 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Voor onderhavig plan geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van het woningbouwplan ‘De Groene Horsten’ in voldoende mate is afgewogen en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk is.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

In het lint langs de Noortheylaan staan een aantal monumentale boerderijen: één rijksmonument aan de Noortheylaan 1a en één gemeentelijk monument aan de Noortheylaan 2. Tevens ligt het plan binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam', vastgesteld 16 november 2007. Daarmee is beoogd om de karakteristieke landschapsstructuren en bebouwingspatronen in het gebied te beschermen, hetgeen in de corridor met name geldt voor de landerijen, bosschages, waterpartijen, vergezichten, lintbebouwing en monumenten langs de Veursestraatweg en de Noortheylaan.

Bij de opzet van dit plan is rekening gehouden met de landschapsstructuren en bebouwingspatronen in het gebied. De twee erven, met de in totaal 7 woningen, zijn immers gebaseerd op de boerenerven zoals deze in het gebied ooit zijn ontstaan en in een aantal gevallen nog terug te vinden zijn. Voorts zijn de gebouwwormen typologieën zoals deze op boerderij-erven voorkomen. Verder worden de ruimten tussen de erven ingericht als open graslandchap, wat de open structuur van het gebied bevordert en waardoor er vanuit de Noortheylaan en de Veursestraatweg een verbinding ontstaat met het achterland.

Gelet hierop, alsmede op de uitgebreidere stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van hoofdstuk 3, kan worden gesteld dat deze herontwikkeling een bijdrage levert aan de waarde van het gebied als beschermd stads- en dorpsgezicht.

Zoals uit de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van hoofdstuk 3 blijkt (zie met name paragraaf 3.3.1 en 3.3.2), wordt bij de ontwikkeling van 'De Groene Horsten' voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het Q-team heeft de ligging van dit plan binnen dit beschermde stads- en dorpsgezicht in de beoordeling meegenomen.

6.2 Archeologie

6.2.1 Onderzoeken

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Door Jongste Projectmanagement & Advies is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (Leidschendam-Voorburg, Griffioenlocatie Veursestraatweg 205-211, Archeologisch bureauonderzoek, 10 oktober 2017, zie bijlage VIII). Jongste komt in zijn rapportage tot de volgende conclusies:

- *De aanwezigheid van archeologische vindplaatsen is afhankelijk van de mate waarin de bodemopbouw intact is en niet door egalisatie, afgraving en landgebruik is verdwenen of dusdanig verstoord dat er nauwelijks resten meer van aanwezig zijn. Mochten er archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn, dan is de verwachting dat deze zullen dateren vanaf het Midden-Neolithicum (vanaf ca. 3500 v. Chr.) tot 1900. Er moet rekening worden gehouden met nederzettingsterreinen (vooral afzonderlijke huisplaatsen), akkers, graven en losse deposities, wegen en watergangen. Mogelijk zijn binnen het plangebied archeologische niveaus op verschillende diepten. Niet uit te sluiten is dat deze niveaus ook gestapeld boven elkaar kunnen voorkomen. De niveaus zijn te verwachten pal onder de bouwvoor op de hogere delen van het duin-strandwallencomplex (vanaf 30-50 cm diepte) en op 150-200 cm verwachte diepte aan de top van de strandwal.*
- *Gelet op de archeologische verwachting voor het plangebied is de aanbeveling een verkennend booronderzoek uit te laten voeren om de in dit bureauonderzoek gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen. Het verkennend booronderzoek dient tevens in het bijzonder ervoor om de mogelijke verstoring in het noordelijk deel van het plangebied te toetsen. Doel van het inventariserend booronderzoek is om vast te stellen of de locatie in het verleden bewoond kan zijn geweest en of het bodemprofiel van (delen van) de terreinen die voor ontwikkeling in aanmerking komen in voldoende mate intact zijn om nog archeologische resten te bevatten.*

Naar aanleiding van de conclusies uit bovenstaande rapportage heeft IDDS Archeologie in oktober 2017 een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Veursestraatweg 201-213, Leidschendam Gemeente Leidschendam-Voorburg, IDDS Archeologie rapport 2036, zie bijlage X). IDDS Archeologie komt in zijn rapportage tot de volgende conclusies.

- *Het plangebied is gelegen op een strandwal/oude duinen complex. De verstoringen van de bovengrond reiken van 30 cm –mv (-0,3 m NAP) tot 110 cm –mv (-1,0 m NAP). De diepste verstoringen zijn aangetroffen achter de bebouwing aan de Veursestraatweg 209-211. De grond onder de noordelijke kassen is iets dieper verstoord dan de grond onder de zuidelijke kassen: de verstoringen onder de noordelijke kassen reiken gemiddeld tot 80 cm –mv / -0,8 m NAP en de verstoringen onder de zuidelijke kassen tot 50 cm –mv / -0,6 m NAP. De minst verstoorde delen van het plangebied liggen onder de zuidelijke kassen.*
- *In drie boringen zijn humeuze zandlagen of zandige veenlagen aangetroffen die als vegetatiehorizonten kunnen worden geïnterpreteerd. Deze vegetatiehorizonten zijn ontwikkeld in duinpannen: vochtige of natte laagtes tussen de duinen. Op basis van het booronderzoek kunnen de duinpannen niet worden gedateerd en kan niet worden*

bepaald of ze gelijktijdig aan de oppervlakte lagen. Op de niveaus van de duinpannen kunnen eventuele archeologische vindplaatsen zich bevinden. De duinpannen zijn aangetroffen in boringen 9, 10, 21 en mogelijk ook in boring 6, en bevinden zich tussen 80 en 180 cm –mv (-0,9 en -1,9 m NAP).

- *In september 2017 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op de locatie Vlindertuin, ter hoogte van de Veursestraatweg 195b. Daarbij werden onder een 40 cm dikke bouwvoor met een erosieve overgang onverstoorde duinafzettingen aangetroffen. In de duinafzettingen werd een schuine gelaagdheid herkend; het gevolg van een oorspronkelijk reliëf, dat door aftopping en egalisering verdwenen is. Op één locatie werd een vegetatiehorizont waargenomen. Deze was maximaal 10 cm dik en zwak humeus. Er werden geen archeologisch sporen of vondsten aangetroffen in relatie tot de vegetatiehorizont.*
- *De boringen aan de Veursestraatweg 201-213 komen nagenoeg overeen met wat op de locatie Vlindertuin is aangetroffen. Aangezien ook in het huidige plangebied aanwijzingen zijn aangetroffen voor oorspronkelijk reliëf, en aangezien ook hier sporen van bodemvorming ontbreken, lijkt het waarschijnlijk dat ook in het huidige plangebied aftopping en egalisatie heeft plaatsgevonden. Dit wijst er dan op dat in en direct onder de bouwvoor geen archeologische resten meer verwacht hoeven te worden. Archeologische resten kunnen wel nog voorkomen direct onder de vegetatiehorizonten, die aan de Veursestraatweg 201-213 beter ontwikkeld zijn dan op de Vlindertuin locatie.*
- *Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden die de aangetroffen vegetatiehorizonten in de duinpannen potentieel bedreigen, dat wil zeggen graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 60 cm –mv (-0,7 m NAP), wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek kan vanwege de verwachte kleinschaligheid van de vindplaatsen, het ontbreken van een archeologische laag en de verwachte lage of middelhoge vondstdichtheid het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek dient zich in eerste instantie te concentreren op de locaties waar in het booronderzoek vegetatieniveaus zijn vastgesteld. In de proefsleuven dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal één vlak op het niveau waarop sporen zich naar verwachting zullen aftekenen, direct onder de vegetatieniveaus.*

6.2.2 Conclusie en vervolg

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is echter ook vastgesteld dat het risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief relatief gering is. Slechts op 3 van de in totaal 28 geplaatste boringen zijn op de planlocatie aanwijzingen gevonden die de hoge archeologische verwachting bevestigen. De initiatiefnemer heeft daarom de gemeente per brief verzocht tot

uitstel van het waarderende archeologisch onderzoek bij de wijziging van het bestemmingsvlak (buitenplanse procedure) en het waarderende archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning tweede fase. Zie ook de brief d.d. 23 januari 2018, bijlage XI.

Het archeologisch onderzoek vindt dan plaats na de verlening van de omgevingsvergunning en de bovengrondse sloop van de huidige kassen. Het archeologisch waarderende proefsleuven onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het bijgevoegde goedgekeurde Programma van Eisen (PvE). Zie ook bijlage XII.

De resultaten van het uitgevoerde archeologische onderzoek dienen in een archeologisch rapport te worden vastgelegd. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek moet worden ingediend bij de gemeente. Uit het rapport moet duidelijk de archeologische waarde van het betreffende terrein blijken en de consequenties van de geplande bodemingrepen voor de daar aanwezige archeologische waarden zijn aangegeven. Op basis van deze rapportage neemt de gemeente een besluit;

1. Uit het rapport blijkt niet of onvoldoende de archeologische waarde van het betreffende terrein.
Het rapport bevat onvoldoende informatie of het onderzoek is onjuist uitgevoerd. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld de rapportage aan te vullen, dan wel aanvullend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.
2. Uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarde aanwezig zijn op het betreffende terrein.
Bij afwezigheid van archeologische waarden of indien aanwezige archeologische waarden niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden: Er mag gestart worden met bodem verstorende activiteiten zoals vergund voor de omgevingsvergunning 2de fase
3. Uit het rapport blijkt dat er archeologische waarde aanwezig zijn op het betreffende terrein.
 - a. *Wanneer uit het rapport blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat deze in de bodem bewaard moeten blijven (behoud in situ). Dit kan betekenen dat de omgevingsvergunning 2^{de} niet kan worden wordt gerealiseerd*
 - b. *Wanneer uit het rapport blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, maar deze niet in aanmerking komt voor behoud in situ en planaanpassing is niet mogelijk, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten moeten worden veiliggesteld door middel van een opgraving (behoud ex situ). In uitzonderingsgevallen kan een archeologische begeleiding worden toegestaan.*

De AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen

Er mag dus pas gestart worden met bodem verstorende activiteiten als de omgevingsvergunning tweede fase is verleend, het archeologische veldwerk is afgerond en van de gemeente schriftelijk of per mail een bevestiging is ontvangen dat het plangebied voor archeologie is vrijgegeven.

De initiatiefnemer heeft aangegeven zich bewust te zijn van de mogelijke scenario's bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied en realiseert zich dat bij het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen de gemeente Leidschendam-Voorburg kan besluiten deze vindplaats veilig te stellen middels opgraving. De initiatiefnemer geeft aan terdege bewust te zijn van dit risico en accepteert de eventuele gevolgen

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en of het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld dat alle kosten die de gemeente mogelijkerwijs maakt of zou kunnen maken door middel van een anterieure overeenkomst (inclusief planschade) tussen de gemeente en de ontwikkelaar op de ontwikkelende partij zijn afgewenteld. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

Voorts kan worden opgemerkt dat er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de betreffende woningen en het dus zeer aannemelijk is dat het plan ook uitgevoerd wordt. De behoefte blijkt uit het feit dat zich al 175 geïnteresseerden hebben gemeld voor de woningen als potentiële kopers, sinds de bekendmaking van de plannen (via onder meer www.degroenehorsten.nl). Dit geeft o.a. een goede indicatie dat er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat er vraag naar is en niet wordt gebouwd voor de leegstand en dat het plan ook realiseerbaar en uitvoerbaar is ingeval de herontwikkeling onverhoopt wordt overgenomen door andere (markt)partijen.

Gelet op het voorgaande is het voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de

artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het voorliggende plan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006'. Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in Afd. 3.4 Awb wordt eenieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. Een extra inspraakronde voegt daaraan niets toe.

In dit kader wordt vermeld dat op 23 november 2017 een informatieavond heeft plaatsgevonden, waarbij de omwonenden actief geïnformeerd zijn over de ontwikkelingen. Tijdens deze informatieavond bleek dat zowel de directe omwonenden als de omwonenden die niet direct naast het plangebied woonachtig zijn, te spreken waren over het gepresenteerde plan. Op initiatief van Schouten is op 20 maart 2018 een 2^e informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Zij zijn op deze avond verder geïnformeerd over de voortgang, plannen en procedure omtrent deze ontwikkeling.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie op www.overheid.nl, in de Gemeenterubriek en in de Staatscourant vanaf datum 2020 t/m datum 2020 ter inzage gelegd. Eenieder heeft dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor 'De Groene Horsten' af van het vigerende planologische regime. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het plangebied van de Duivenvoordecorridor. Het ontwikkelingsplan is ook in overeenstemming met de in het Beelkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor beschreven kwalitatief-ruimtelijke resp. beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie paragraaf 3.2 en 3.3) bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie zelf, als dat van het omliggende gebied als geheel, leidt. Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Landschappelijk inrichtingsplan 'De Groene Horsten, Gras voor Glas', van Tuin- en landschapsarchitectenbureau Jos van de Lindeloof, d.d. 9 november 2017*
- II. *Akoestisch onderzoek, De Groene Horsten in Leidschendam, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 28 februari 2018*
- III. *Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Duivenvoorde Corridor, Leidschendam, Ecoresult, d.d. 15 december 2017*
- IV. *Aeriusberekening Langelaar Milieuadvies, De Groene Horsten, d.d. 23 december 2019*
- V. *Brief Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. 27 maart 2018*
- VI. *Actualiserend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 te Leidschendam, MWH Stantec, kenmerk m17a0330.r01, d.d. 10 oktober 2017*
- VII. *Actualiserend bodemonderzoek Veursestraatweg 211 te Leidschendam, MWH Stantec, kenmerk m17a0330.r02, d.d. 10 oktober 2017 Leidschendam-Voorburg, Griffioenlocatie Veursestraatweg 205-211, Archeologisch bureauonderzoek, Jongste Projectmanagement & Advies, d.d. 10 oktober 2017*
- VIII. *Aanvullend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 en 211 te Leidschendam, MWH Stantec, d.d. 29 nov. 2018*
- IX. *Rapport Asbestinventarisatie, Mol ingenieursbureau, d.d. 20 nov. 2017*
- X. *Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Veursestraatweg 201-213, Leidschendam, Gemeente Leidschendam-Voorburg, IDDS Archeologie rapport 2036, oktober 2017*
- XI. *Brief Schouten Bouw, d.d. 23 januari 2018*
- XII. *Programma van Eisen, Locatie Griffioen - De Groene Horsten*